

# 一个万人老小区的自拆自建试验

历经五年波折,目前已有99%业主同意,正与当地政府部门对接

文/片 记者 李静 李岩松

## 99%通过 五年两次投票,今夏是转机

这个夏天,对于成都中央花园二期来说,是一次“转机”。小区99%业主同意自拆自建,这也意味着他们决定主动改变老旧小区的命运。

达到这个数字,小区业主整整用了五年。五年来,可谓历经波折。

在成都中央花园二期门口的宣传栏里,到处都张贴着自拆自建的公示信息。在业委会办公室,记者见到了业委会副主任伍大明。他今年74岁,胡茬花白,眼神坚毅。其实早在2018年,伍大明就提出了“自主更新、拆旧建新”的想法。伍大明和业委会主任赵涛等人,便去征求政府支持。

2018年12月,武侯区委办公室在网上留言板上回复:“如中央花园二期业主都愿意进行改造重建,街道将会同相关部门、企业推动该小区改造重建工作。”同月,武侯区晋阳街道办发布《告知书》:“若小区业主同意率95%以上,将规划危房旧城改造”。

在小区业委会成员和志愿者的努力下,到2019年8月,业主签字同意率达到了95%。

2019年12月,政府就此事开展论证。2020年3月,业主得到消息,小区属于商品房,不属于棚户区,政策上不能支持。于是,“自拆自建”工作只好暂时作罢。

2020年4月,成都发布《城市有机更新实施办法》,列明了三种城市更新形式:保护传承、优化改造和拆旧建新。2021年11月,时任区委书记陈麟到小区调研,提出“自拆自建”的方式。

伍大明介绍,按照政府的方案,每户保留原来套内面积,总建筑面积将增加10%,按照房本面积算,即1:1.1置换。建房成本由居民承担,他们测算,每平方米大概4000元。

“一提到出钱,业主就不愿意了。”伍大明说,业委会又给出方案——向政府争取小区总建筑面积增加20%,业主按照1:1旧房换新房。开发商垫资建房,多出的面积自行出售来覆盖成本,这样居民就不用再出钱。

2022年3月,业委会开始联络业主。直到2023年5月20日,业主签字同意率达到99%。

今年72岁的业委会成员黄国华回忆,“这五年,别提多难了。”找不到业主,他们只能爬楼梯挨家挨户去敲门,最后实在爬不动,就坐在楼下等,“等到一个算一个”。

## 渗漏

### 曾经的富人区成了“老破小”

这个小区,为何非得走自拆自建的道路?

就像黄国华所说:“我们这里啥都方便。超市方便,地铁方便,上学方便,医院方便,各项配套设施都方便,就只有房子烂。”

20多年前,吴小翠(化名)和丈夫靠做生意,在中央花园二期买了七楼的房子。这是成都第一批商品房,1998年建成,占地200多亩,位于成都西南市区2.5环的位置。如今,小区外墙斑驳残破,早已失去原本的样子。

吴小翠是第一批入住小区的业主,“当时,小区房子卖到了每平方米600元。”这是别人眼中的富人区。吴小翠原打算在这房子里住一辈子,没想到,现在却困在“老破小”。

每天进出小区时,吴小翠总会听到门卫处喇叭里喊着:“安全就是工作,工作就是安全。”偏偏,安全问题正是困扰着吴小翠和其他业主们的难题。



成都武侯区中央花园二期,正在进行着一场前所未有的“试验”。

小区自1998年建成,共有72栋楼,3295户业主,涉及业主和租户将近两万人。历经25年,小区撕裂出一条条无法再“缝缝补补”的裂痕。五年来,业主两次投票,最终达到99%同意率,决定小区在原址自拆自建。



小区随处可见墙体开裂、墙皮脱落现象。

这天又下起了雨,吴小翠急忙找水桶接屋下“小雨”。她家墙上裂开几处“口子”,裸露着刺眼的砖石。

除了下雨,业主最担心的是地震。吴小翠和王秀娟家里的地砖都翘了起来。王秀娟住在一楼,她说,楼栋地基下面都是空的。

记者走访发现,小区到处都有墙体开裂、屋顶漏水、外墙鼓风包脱落的现象。地下室改出租房、顶楼造露台、车库改住房等情况也屡见不鲜。

据业委会志愿者陈阿姨介绍,小区排水管年久失修,很多燃气管没有烟道;车库起过火,住宅楼内部起过火。一而再的事故,让本就伤痕累累的小区雪上加霜。

除了这些,治安问题也让吴小翠深受其害。说到此,吴小翠压低了声音:“很多业主把百十来平方米的房子,做成了隔断出租,租户十几个人。”

很多跟吴小翠同一批买房子的人,已经陆续离开了这里。小区留下的,要么是老年业主,要么是年轻租客。

房子出现的问题,吴小翠已经不想再去“缝缝补补”,在她看来,等待这个“老破小”的命运,无非是旧改、拆迁或者“苟延残喘”。“要不是房子太差,安装上电梯,我住在这里也是安逸得很。”但她知道,旧改已经无法拯救她的家。

## 纠葛

### 1%的反对者,“担心会烂尾”

五年里,业主对自拆自建的质疑声从未中断过。有人担心房子烂尾,有人怀疑业委会从中牟利。在签字同意率达到95%时,业委会的工作曾一度没有进展。4月21日,伍大明贴出公示,“到5月21日为止,对自拆自建有意见的提出意见,不然就默认同意”。

伍大明收到4户业主打来电话。“有1户业主表示,要是能把房子折现,直接结算那就同意。有两户业主担心,如果没有政府支持,房子会烂尾。”伍大明说。

记者找到另外一位明确反对者,“65栋阿姨”。她拄着拐棍,从钢制沙发上一个角落坐下。1996年,她花了5万元全款买下这套房子。房子在3楼,59平方米,算是小区的最小户型,家里到处堆满杂物。

说起自拆自建,“65栋阿姨”表示“不可靠”。“这件事,不是政府主导,我就担心房子会烂尾。”她还举例,自己妹妹家旁边有个小区,拆了十几年,到现在还没有建起来。

“65栋阿姨”离婚了,女儿在北京,她

记者 李静 李岩松

近日,成都武侯区中央花园二期决定自拆自建,被社会各界“聚焦”。其特殊性在于,小区自拆自建区别于政府主导的拆迁,而是征求业主广泛同意,几乎无案例可以参考。记者就相关问题,采访了山东建筑大学建筑城规学院任震教授。

记者:成都中央花园二期自拆自建难度如何?

任震:这是一种新的旧城改造模式。它涉及到相关法律、城市规划、社区治理等方面,其难度还是很大的。向下,业委会怎样让规模如此大的小区业主达成广泛认同;向上,如何依据国家政策取得上级政府大力支持等。而最主要的是实施层面了。小区自拆自建过程中对风险考虑是否全面的问题,如规划、资金、责任担保问题,业委会能否担当起专业的推进工作,是否具备相应的能力和资质。

记者:那么该小区自拆自建是否具有可行性呢?

任震:小区要自拆自建,是出于业主们的看法,但是从专业性来讲,还是建议由专业的人来做专业的事。

记者:怎样判断小区能够依例实施自拆自建?

任震:这个小区决定自拆自建,是想依据城市更新的政策支持;但对于老城区来说,普遍存在建设密度大空间拥挤的问题,逐渐超出原本的承载力,需要进行减容减负,以清除公共空间占用,改善外部空间使用条件,恢复老城带给居民的美好记忆。

成都中央花园二期目前的容积率是2.0,自拆自建的过程中,不光是要还建住宅面积,还需要按照今天的规范要求增加大量的配套公共服务设施面积。因此要实现业主不花钱住新房,需要提高容积率,增加可销售住宅面积,开发商才能做到资金平衡。但是容积率提升至2.5至3.0,就意味着需要建高层住宅,从城市规划的角度审视,会有一系列的问题需要面对:一是提高容积率是否符合城市规划对该小区土地开发强度的规定?是否需要补交土地出让金?二是从多层改高层对老城区的历史风貌是否会造成破坏?三是对其周边生活的居民、商户是否带来采光、出行等一系列的不便影响?这决定方案能否得到这些有利害关系群体的同意等。

记者:这个案例具有怎样的意义?

任震:老小区自拆自建,能够实现城市记忆、气质、底蕴慢慢传承下去。“第一个吃螃蟹的人”,其间会遇到很多问题,但是能够给以后类似的案例提供借鉴意义。不过,这件事涉及方方面面,需要审慎思考。

## 第一个吃螃蟹者能提供借鉴意义

编辑:蓝峰 美编:马秀霞 组版:侯波

报料电话:13869196706 欢迎下载齐鲁壹点 600多位在线记者等你报料

报纸发行:(0531)85196329 85196361 报纸广告:(0531)85196150 85196557 文字差错投诉:(0531)85193436 发行投诉:4001176556 (0531)85196527 邮政投递投诉:11185 全省统一零售价:1元  
邮发:23-55 广告许可证:鲁工商广字01081号 地址:济南泺源大街2号 大众传媒大厦 邮编:250014 大众华泰印务公司(大众日报印刷厂)印刷(济南市长清区玉皇山路1678号)